



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

accession à la propriété

Question écrite n° 61930

Texte de la question

M. Hervé Féron attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur l'importance de permettre aux jeunes ménages d'accéder à la propriété. Selon le baromètre de l'Observatoire crédit-logement CSA, publié le 22 juillet et qui se fonde sur des chiffres du deuxième trimestre 2014, le nombre de jeunes ménages qui accèdent à la propriété diminue rapidement. Cet état des lieux tient d'une dégradation économique générale, d'une baisse du nombre de prêts à taux zéro (PTZ distribués). En effet, le PTZ représente un ticket d'entrée permettant aux jeunes d'accéder à la propriété. Ainsi, les « moins de 35 ans » ne représentent plus que 44,8 % des accédants à la propriété, contre 52,4 % en 2009. De plus, cette année, un ménage sur cinq (20,4 %) a bénéficié d'un prêt de vingt-cinq ans et plus, contre près d'un sur trois (31,3 %) en 2011. À l'inverse, les acheteurs plus âgés progressent : la proportion des 35 à 45 ans monte à 32,7 %, contre 29,2 % en 2009 ; celle des 45 à 55 ans passe à 15,5 % (contre 12,9 %), et celle des plus de 55 ans augmente à 6,9 % (5,5 %). En outre, les ménages les plus modestes reculent et les plus aisés augmentent. Ainsi, ceux qui gagnent moins de trois fois le smic baissent de 41,6 % en 2009 à 37,9 % aujourd'hui ; ceux qui gagnent au moins cinq fois le smic ont grimpé à 24 %, contre 19,6 %. Depuis janvier 2012, le PTZ a été recentré exclusivement sur le neuf, où les prix ont flambé, ce qui a eu pour conséquence de faire chuter le nombre de PTZ distribués chaque année aux alentours de 40 000. Le Gouvernement a prévu de relever les plafonds de revenus des ménages éligibles au PTZ et d'en allonger la durée de remboursement, afin d'en distribuer deux fois plus. Il devrait être rétabli dans l'ancien, mais seulement dans quelques zones rurales et pour la réalisation de travaux, conditions qui en limiteront la portée. Il l'interroge sur les mesures à apporter afin de permettre aux jeunes d'accéder à la propriété.

Texte de la réponse

Le prêt à taux zéro (PTZ), est le principal dispositif public de soutien à l'accession à la propriété. Il s'agit d'un prêt sans intérêt, aidé par l'État, qui peut être accordé, sous conditions de ressources, aux personnes qui souhaitent acquérir leur première résidence principale en France (métropole et département d'outre-mer). Les conditions d'éligibilité au PTZ sont définies aux articles L. 31 10 2 et suivants, ainsi qu'aux articles R. 31 10 2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. D'abord universel à sa création au 1er janvier 2011, le PTZ permettait de financer toute la primo-accession dans le neuf ou l'ancien, sans condition de ressources. Le recentrage du PTZ au 1er janvier 2012, permettant alors de financer, pour des ménages sous plafonds de ressources, la construction d'un logement, l'achat d'un logement neuf, ou sous certaines conditions l'achat d'un logement ancien vendu par un bailleur social à ses occupants, répondait au double objectif, dans un contexte de réduction de la dépense fiscale correspondante, de cibler l'aide vers les ménages les plus modestes et de favoriser le secteur de la construction. Pour poursuivre l'ambition d'un dispositif toujours plus efficient, le PTZ a été à nouveau recentré au 1er janvier 2013 afin de renforcer l'aide vers les ménages les plus modestes. Ainsi, à coût générationnel constant, avec la baisse des plafonds de ressources, les ménages des premières tranches de revenus ont vu l'aide accrue, en particulier avec la réintroduction des différés totaux de remboursement pour les deux premières tranches de revenus, qui permet d'améliorer sensiblement la solvabilité de ces ménages.

Dans le cadre du plan de relance pour le logement annoncé au mois d'août 2014, le dispositif a été élargi et amélioré. En effet, dans les zones peu tendues, où l'effet de levier du PTZ est jugé le plus important, les plafonds de ressources ont été significativement augmentés, ainsi que les plafonds de montants d'opération. Ces dispositions s'appliquent depuis le 1er octobre 2014. En outre, afin d'encourager la revitalisation des centres-bourgs, à compter du 1er janvier 2015, l'acquisition de logements anciens est rendue éligible au PTZ à la double condition que l'opération comprenne des travaux d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total et que le logement soit situé dans l'une des 5 920 communes rurales éligibles. Ces opérations bénéficieront en outre d'un PTZ aussi avantageux que pour une opération d'acquisition dans le neuf. Plus globalement, le dispositif du PTZ a été pérennisé jusqu'à fin 2017 et a fait l'objet d'un renforcement important puisque le plafond de coût générationnel a été rehaussé de 820 M€ à 1 Md€. Son rôle de soutien à la primo-accession des ménages aux revenus modestes ou moyens est donc confirmé. Le nombre de PTZ distribués devrait ainsi passer de 44 000 en 2013 à environ 78 000 en 2015. Enfin, en parallèle, les plafonds de ressources des prêts d'accession sociale ont été rehaussés au niveau des plafonds du PTZ. Ainsi, l'accès à ces prêts garantis sera élargi, ce qui permettra de faciliter l'octroi de financements par les établissements de crédit. L'ensemble de ces mesures permettent de renforcer le soutien public en faveur de l'accession à la propriété, notamment des jeunes ménages, et permettront de soutenir les secteurs de la construction et de la réhabilitation de logements.

Données clés

Auteur : [M. Hervé Féron](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (2^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 61930

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [29 juillet 2014](#), page 6380

Réponse publiée au JO le : [7 avril 2015](#), page 2717